



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

**La tributación de las rentas inmobiliarias: estrategias fiscales ante
distintos escenarios**

Autor

Andrea Viader Crespo

Director

Miguel Ángel Barberán Lahuerta

Facultad de Economía y Empresa

2020-2021

ÍNDICE

RESUMEN:	4
INTRODUCCIÓN	5
1. CAPÍTULO 1: Tratamiento de la rentas inmobiliarias en el sistema fiscal español.	6
1.1 Planificación fiscal	7
1.2 Las rentas inmobiliarias en el Sistema Fiscal español	9
1.2.1 Impuesto del Patrimonio	9
1.2.2 Impuesto de la Renta de Personas Físicas	10
1.2.3 Impuesto Actos Jurídicos Documentados	11
1.2.4 Impuesto de sociedades	12
1.2.5 Impuesto de Actividades Económicas	12
1.2.6 Impuesto de Sucesiones y Donaciones	13
1.2.7 Impuesto sobre el Valor Añadido	14
1.2.8 Impuesto de Bienes Inmuebles	14
1.2.9 Impuesto sobre Operaciones Societarias	14
1.3 Escenarios planteados y consecuencias en la tributación de las rentas inmobiliarias	14
1.3.1 Tributación como persona física	15
1.3.2 Tributación como persona jurídica	16
1.4 El tratamiento de la Empres Familiar en el Sistema Fiscal español	17
1.4.1 Concepto y requisitos	17
1.4.2 Regulación	18
1.4.3 Singularidad en el tratamiento fiscal de la EF	19
2. CAPÍTULO 2: Estrategias fiscales utilizadas para la tributación de rentas inmobiliarias ante distintos escenarios	20
2.1 Planteamiento e impuestos a considerar en el análisis	20
2.2 Tributación persona física	20

2.2.1 Impuestos considerados en la simulación	21
2.2.1.1 Impuesto de Bienes Inmuebles	21
2.2.1.2 Impuesto de la Renta de Personas Físicas	22
2.2.1.3 Impuesto del Patrimonio	23
2.2.2 Obtención de la renta disponible	23
2.2.3 Escenarios posibles y cálculo.	24
2.2.3.1 Escenario inmobiliario con valor de 600.000 euros	24
2.2.3.2 Escenario inmobiliario con valor de 2 millones de euros	27
2.2.3.3 Patrimonio inmobiliario con valor de 10 millones de euros	30
2.3 Tributación persona jurídica	33
2.3.1 Gastos de constitución sociedad	34
2.3.2 Impuestos a considerar en la simulación	35
2.3.2.1 Impuesto de Bienes Inmuebles	35
2.3.2.2 Impuesto Actividades Económicas	36
2.3.2.3 Impuesto de Sociedades	36
2.3.2.4. Impuesto de la Renta de Personas Físicas	37
2.3.3 Obtención de la renta disponible	37
2.3.4 Escenarios posibles y cálculos	37
2.3.4.1 Escenario inmobiliario con valor de 600.000 euros	37
2.3.4.2 Patrimonio inmobiliario con valor de 2 millones de euros	39
2.3.4.3 Patrimonio inmobiliario con valor de 10 millones de euros	42
2.4 Decisión óptima en cada uno de los escenarios analizados	44
3. CONCLUSIONES	45
BIBLIOGRAFÍA:	48
WEBGRAFÍA:	50

RESUMEN:

Este documento se inspira en los conocimientos obtenidos en los estudios realizados en la Universidad de Zaragoza. Para ello se llevará a cabo un análisis de la planificación fiscal en la tributación de las rentas inmobiliarias, diferenciando entre tributación personal y jurídica, con el objetivo de tomar la decisión que maximice la renta disponible. Para ello es necesario analizar los impuestos afectados en cada una de las tributaciones y las ventajas fiscales que presenta cada una de estas.

Dicho estudio se apoyará de marcos teóricos, disposiciones jurídicas y económicas que fundamentan el desarrollo del mismo. Además mediante el uso de cuadros de datos cuantitativos, será posible que el lector se acerque a un enfoque real y aplicado que sirva de soporte a las conclusiones obtenidas.

SUMMARY:

This document is inspired by the knowledge obtained in the studies carried out at the University of Zaragoza. For this, an analysis of tax planning in the taxation of real estate income will be carried out, differentiating between personal and legal taxation, with the aim of making the decision that maximizes disposable income. For this, it is necessary to analyze the taxes affected in each of the taxes and the tax advantages that each one of these presents.

Said study will be supported by theoretical frameworks, legal and economic provisions that are the basis for its development. In addition, through the use of quantitative data tables, it will be possible for the reader to approach a real and applied approach that supports the conclusions obtained.

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este trabajo es analizar la tributación de las rentas inmobiliarias procedentes del arrendamiento de viviendas. Ello requiere un planteamiento relativo a la planificación fiscal, dado que recoge el conjunto de estrategias diseñadas con el objetivo de maximizar la renta disponible. En nuestro enfoque el individuo puede escoger entre tributación como persona física o hacerlo en forma de persona jurídica como una Empresa Familiar. Sabiendo que no se puede dar una respuesta taxativa a que tributación es mejor, se diferencia tres escenarios con un patrimonio inmobiliario diferente. En cada uno de los casos el valor de las viviendas será de 200.000 euros y obtendrá un arrendamiento de 700 euros mensuales por cada una de ellas, lo que varía en este caso es el número de viviendas que posee en cada uno de los escenarios. Además el sujeto en todos los casos recibe unas rentas de trabajo por valor de 20.000 euros anuales, lo que nos permitirá utilizar el tipo medio de gravamen de manera que se aproxime más a la realidad.

Los procedimientos a seguir en la tributación personal son iguales en cada uno de los casos. Para ello en primer lugar se deberá tener en cuenta que deberá tributar por el Impuesto de Bienes Inmuebles por la propiedad de las viviendas. Además también deberá hacerlo por el IRPF por los rendimientos obtenidos por los alquileres, de los cuales se puede deducir los gastos de reparación y conservación, el IBI pagado anteriormente y la amortización de los inmuebles, de manera que se obtienen los rendimientos netos de arrendamiento. Estas rentas se pueden reducir el 60% debido a que son inmuebles arrendados en forma de vivienda, lo que va a ser una variable determinante. Por otro lado, el individuo recibe unos rendimientos de trabajo por valor de 20.000 euros. Una vez calculadas las obligaciones tributarias, se procede al cálculo de la renta disponible que se obtiene por el arrendamiento. Nuestro punto de referencia consiste en cuantificar la renta disponible obtenida procedente de las rentas del alquiler.

Por otro lado, los procedimientos a seguir en la tributación jurídica requieren un análisis global de todos los tributos que se ven afectados. En primer lugar se debe realizar el cambio de titularidad de los bienes inmuebles a una Empresa Familiar, para ello debe realizar el gasto de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez realizado dicho cambio se procede con la constitución de la sociedad, para ello es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil y los pagos de los honorarios del notario (incluido el IAJD) para poder empezar con la

actividad. Una vez constituida la entidad es la propietaria de las viviendas, por la que se deberá hacer cargo del IBI y del Impuesto de Sociedades. Respecto a este último tributo para calcular dicha cuota tributaria es necesario el cálculo del beneficio de la empresa. Como se trata de una empresa cuya actividad empresarial es el arrendamiento de los bienes inmuebles aportados inicialmente por el individuo, sus ingresos procederán del alquiler de los mismos. No obstante, cuenta con ciertos gastos como la amortización de las viviendas, el IBI, los gastos de reparación y conservación, los gastos de constitución y el salario del trabajador. Este último gasto es fundamental para que se considere que existe actividad empresarial y será determinante en el análisis comparativo. Una vez obtenido el beneficio se le aplica el tipo del IS del 25% obteniendo así el beneficio neto. De este beneficio neto el 10 por 100 del mismo deberá ir destinado a la reserva legal. Como el individuo quiere recuperar renta por la inversión realizada en la Empresa Familiar lo hará en forma de dividendos, que supondrán el 90 por 100 restante del beneficio. Estos dividendos deberán tributar en el IRPF por el tipo del ahorro, de manera que esta obligación tributaria será la única que minorará a las rentas obtenidas por su participación en la entidad.

Una vez obtenidas ambas rentas disponibles en cada uno de los escenarios, se procederá a la comparación de cada uno de los escenarios que comparten el mismo patrimonio inmobiliario. Con el objetivo de escoger la estrategia más óptima en cada uno de los casos. Finalmente, se exponen las conclusiones obtenidas, donde se exponen las principales ventajas e inconvenientes de cada tipo de tributación.

1. CAPÍTULO 1: Tratamiento de la rentas inmobiliarias en el sistema fiscal español.

El tratamiento tributario de una misma renta inmobiliaria se puede concretar de maneras distintas, modificándose así los tributos afectados en cada caso. Es por eso que la planificación es fundamental para decidir sobre qué estrategia seguir con el objetivo de maximizar su renta disponible. Una de las decisiones sobre tributación de rentas inmobiliarias que debe tomar el individuo es la tributación como persona física, o bien crear una empresa familiar y tributar como persona jurídica. Cada escenario presenta un tratamiento fiscal distinto, por lo que presentarán también ventajas fiscales diferentes.

1.1. Planificación fiscal

La planificación fiscal es el conjunto de estrategias diseñadas, con carácter previo, con el objetivo de minimizar, o diferir en la medida de lo posible, la carga tributaria de los actos, negocios y/o contratos, cuya realización constituye hecho imponible de cualquier impuesto, tasa o contribución especial, tanto nacionales como extranjeros. Es un comportamiento racional, debido a que el objetivo de los individuos es maximizar su renta disponible o los rendimientos netos de una inversión, minimizar los costes de su actividad o incrementar la riqueza de los individuos.

Por tanto, la planificación fiscal es un elemento fundamental para la toma de decisiones de individuos y empresas para maximizar su renta disponible y elegir las opciones más favorables. Además, debe dar cobertura a tres grandes áreas simultáneamente, en concreto:

- Debe elegir la alternativa que permite maximizar los resultados de una actividad después de impuestos.
- Debe permitir medir la incidencia de los impuestos en diferentes situaciones.
- Debe permitir seleccionar el momento más oportuno para llevar a cabo el pago de los impuestos.

Por lo que debe presentar una perspectiva amplia que afecte tanto desde el punto de vista temporal como desde el punto de vista personal, es decir, el conjunto de sujetos implicados y las consecuencias para cada una de ellas.

Es importante diferenciar entre planificación, fraude y elusión fiscal. Debido a que la primera es una técnica legal para disminuir o diferir la carga tributaria sin vulnerar ningún precepto legal del territorio en que se realiza el hecho imponible. Sin embargo, los dos métodos siguientes también tratan de reducir o eliminar el pago de tributos, no obstante, lo hacen vulnerando la legislación fiscal.

Son muchas las variables que influyen en los impuestos a satisfacer cuando se lleva a cabo una actividad. Nos centramos en las más relevantes, estudiando cómo afectan en los resultados de la misma. En primer lugar, encontramos el problema de la incidencia de los impuestos sobre una decisión, es decir conocer cuál es el tipo impositivo que afecta a dicha operación, así podemos encontrar impuestos proporcionales cuya solución es más sencilla.

Por otro lado puede haber impuestos con escala de gravamen progresiva, con soluciones más complejas como repartir el capital entre familiares y que dan lugar a más estrategias para eludir el pago de impuestos. Otro factor que influye en el tipo impositivo es el momento en que se perciba, por lo que el sujeto pasivo debe decidir el momento más oportuno para la obtención de la renta, sabiendo que tributar más tarde conlleva pagar menos. En segundo lugar, también hay que considerar la calificación de las operaciones, donde deberemos diferenciar si se trata de un rendimiento de capital derivado de una actividad empresarial, de un incremento del patrimonio, o bien si se transmite en forma de herencia o donación. Finalmente debe valorar otros incentivos fiscales como las deducciones, donde el legislador en determinados supuestos pretende favorecer a unas alternativas sobre otras, y establece algún tipo de beneficio fiscal, con el objetivo de potenciar dicha actividad. Encontramos dos aspectos relevantes que han de tomarse en consideración a la hora de analizar la importancia de las deducciones: invertir en un activo que permite un ahorro fiscal en el momento de la inversión es preferible a otro que no conceda tal derecho.

Respecto a lo expuesto anteriormente, realizaremos el análisis de las técnicas más utilizadas para la planificación en cada uno de los impuestos.

Uno de los tributos con mayor posibilidad de planificación fiscal es el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, donde se utilizan diferentes estrategias para reducir la progresividad del impuesto. En este caso optando por la segunda opción, la transmisión de un patrimonio que puede realizarse vía donación o herencia. En nuestro caso ha optado por la herencia, pero para reducir la cuota tributaria puede repartir el caudal hereditario en diferentes donaciones durante distintos años, debido a que se consigue una reducción del tipo marginal por la progresividad del impuesto. No obstante, el artículo 30 de la ISD establece la obligación de acumular bases imponibles cuando en los tres años precedentes a una donación se haya recibido una donación previa del mismo donante, aún así sale preferible a donar todo el capital en una única vez. No obstante, esta estrategia no siempre proporciona una ventaja fiscal.

En cuanto al IRPF, presenta las ventajas fiscales en relación con la tributación diferenciada de la unidad familiar, ya que el sujeto pasivo es el individuo, no la familia. Esto implica que dos personas con igual renta pagarán la misma cuota tributaria, pero dos familias con igual renta pueden pagar cantidades diferentes. En este caso encontramos tres estrategias diferentes a

realizar: el reparto de rentas entre miembros de la familia, la elección de la declaración conjunta o individual, y finalmente organizar las actividades económicas de los miembros de la familia en forma que se minimice la tributación familiar en el impuesto.

Para finalizar, uno de los métodos más utilizados para la planificación fiscal es la formación de una Empresa Familiar y la imputación relativa a ella. Esta entidad presenta ciertas ventajas fiscales respecto a la tributación como persona física. Por ejemplo, estarán exentas del Impuesto del Patrimonio, además de que su transmisión por herencia o donación se beneficiarán de una reducción del 99% en el impuesto de Sucesiones y Donaciones en Aragón. En su defecto, los dividendos deberán tributar en el IRPF por la base del ahorro en vez de la general, la cual tiene unos tipos marginales inferiores. No obstante, no todo son ventajas, debido a que deberá pagar el IS y la normativa actual exige tener en nómina a un trabajador.

1.2. Las rentas inmobiliarias en el Sistema Fiscal español

Son muchos los tributos que se ven afectados en el tratamiento de las rentas inmobiliarias en el sistema fiscal español. Por lo que es importante hacer una exposición previa de los principales impuestos que van a gravar este rendimiento.

1.2.1. Impuesto del Patrimonio

El impuesto del patrimonio es un tributo de carácter directo y de naturaleza personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas, que estará constituido por el conjunto de bienes y derechos de contenido económico del que sea titular, con deducción de cargas que disminuyan su valor, así como las deudas y obligaciones personales a las que deba responder. Se entiende como sujeto pasivo del IP aquel que por obligación personal reside en España por la totalidad del patrimonio mundial y por obligación real, cualquier no residente titular de derechos que pudiera ejecutarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

Se trata de un tributo de regulación estatal, aunque está cedido a las CCAA, ya que se encargan de la recaudación derivada del mismo y pueden aprobar modificaciones de algunos de los elementos cuantitativos del impuesto, es decir, tiene la capacidad de modificar la tarifa que grava el patrimonio neto y regular las bonificaciones y deducciones. Como es en el caso de Aragón que presenta una bonificación del 99% del tributo.

Si se trata de la propiedad de una persona física, nos centraremos en el art 10. Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computarán de acuerdo con el mayor valor de los siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición. Sin embargo, si el individuo decide fundar una empresa familiar, estará exento del mismo siempre y cuando tenga participaciones en empresas y patrimonio empresarial que supongan al menos la mitad de su actividad y además sea su principal fuente de ingresos.

En caso de que nuestra base imponible será por actividades empresariales y profesionales, es decir, por el art 11. Es decir, tributa no por el patrimonio de la empresa, sino por las acciones de la misma. Para que este impuesto esté exento por las acciones deben cumplirse las siguientes condiciones: en primer lugar, que exista una actividad real, es decir, que no se dedique a la gestión de patrimonio. Además de que tenga un porcentaje de participación relevante, que suponga el 5% individual o que su ciclo familiar contengan el 20% en conjunto. Finalmente, que el individuo tenga poder de gestión o decisión en la empresa, por lo que suponga al menos la mitad de su principal fuente de beneficios.

Los bienes inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales, se valorarán en todo caso conforme a lo previsto en el art 10, salvo que formen parte del artículo circulante y el objeto de aquéllas consista exclusivamente en el desarrollo de actividades empresariales, como es el caso, se contabilizará como la diferencia de activo real y pasivo exigible. No obstante, por el art 28, la base imponible en cualquier caso se podrá reducir, en concepto de mínimo exento, en el caso de Aragón este mínimo es de 400.000€ (siendo el mínimo más bajo a nivel nacional).

1.2.2. Impuesto de la Renta de Personas Físicas

El IRPF se trata de un impuesto directo, personal y periódico, que según los principios de igualdad, generalidad y progresividad grava la renta de las personas físicas de acuerdo con sus circunstancias personales y familiares que tenga su residencia habitual en el territorio español. Entendemos residentes como aquellas personas que pasan al menos 183 días en nuestro país. Además, nuestro sujeto pasivo puede tributar de manera individual o de manera conjunta, es decir, con su unidad familiar. Este siempre escogerá el que le suponga una renta disponible mayor.

En este impuesto se debe diferenciar entre renta general y renta del ahorro debido a que tienen un tratamiento fiscal distinto.

La renta general está sujeta a un canal de compensación entre los rendimientos y las variaciones patrimoniales es unidireccional. Pudiendo llegar a restar hasta un 25% de manera conjunta los rendimientos del trabajo, capital o actividades económicas. Lo que queda de la pérdida patrimonial se puede exceder hasta 4 años. Esto se puede hacer siempre y cuando haya un rendimiento total positivo. Dentro de la renta general nos referimos a los rendimientos del capital inmobiliario. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital inmobiliario, los procedentes de la titularidad de bienes inmuebles que se deriven del arrendamiento, pero no constituya una actividad económica. Se computarán como rendimiento íntegro el importe que deba satisfacer el adquirente excluido el IVA. Esta tributa a un tipo mínimo en Aragón entre el 19,5% y un tipo máximo del 47,5%. No obstante, en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, se reducirá en un 60%, esta cuantía no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales.

Sin embargo, las rentas del ahorro son las que se obtienen de dividendos o de las variaciones patrimoniales derivadas de una transmisión. Cuando obtienen rendimientos positivos tributan en Aragón a un mínimo del 19% y un máximo del 23%. Se observa que el máximo respecto a la renta general es mucho más reducido. Además, el canal de compensación es bidireccional al canal positivo de los dividendos, intereses y de la capitalización de rentas se le puede restar hasta el 25% de sí mismo del rendimiento que obtengamos en las variaciones patrimoniales por transmisión.

Finalmente, el IRPF realiza la imputación de rentas en función del criterio de devengo, por lo que a pesar de no haber cobrado determinada renta por alquiler, deberá tributar por ella en forma e imputación de rentas. Sin embargo, por las circunstancias actuales causadas por la pandemia se ha flexibilizado, siempre y cuando sea por causas mayores.

1.2.3. Impuesto Actos Jurídicos Documentados

Como hemos comentado anteriormente, al otorgar escritura ante notario en el acto de constitución se devenga el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Se trata de un impuesto indirecto que grava las actuaciones notariales, mercantiles y administrativas.

La constitución de la sociedad como una entidad jurídica se plasma en un documento notarial que constituye la base de cálculo del impuesto. En general, se trata de escrituras otorgadas ante notario, siendo el sujeto pasivo el adquirente del bien o del derecho o las personas que soliciten dichos documentos notariales. Por lo tanto, la base imponible queda constituida por el valor del bien aportado. La cuota se obtiene tras la aplicación del tipo de gravamen que, en este caso, puede ser doble, fijo y variable.

1.2.4. Impuesto de sociedades

El Impuesto de Sociedades es un impuesto directo y de naturaleza personal que grava la renta neta derivada de la actividad económica realizada por las personas jurídicas y que se aplica de forma uniforme en todo el territorio nacional. En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad, cuando para su ordenación se utilice al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

Se grava en todo el territorio español y serán contribuyentes de este impuesto los que tengan residencia en territorio español y los que obtengan rentas con independencia del país donde se han producido, por lo que surgirá el problema de doble imposición.

La base imponible está constituida por el importe de la renta obtenida en el periodo impositivo (el resultado contable), esta se determina por el método de estimación directa. Esta estará sometida al tipo de gravamen general es del 25%, que se trata de un tipo de gravamen proporcional y no distingue entre distintos tipos de renta. Actualmente presenta ciertos beneficios fiscales ligados a actividades inversoras en I+D, actividades cinematográficas o empleo, principalmente. No obstante, para aquellas entidades de nueva creación, el tipo impositivo será del 15% durante el primer ejercicio en el que la BI resulte positiva.

1.2.5. Impuesto de Actividades Económicas

El IAE es un impuesto cedido a las corporaciones locales, grava las actividades económicas de la empresa en forma de presunta y declara exentas todas las actividades económicas realizadas por una persona física y a las actividades realizadas por cualquier otro sujeto pasivo, durante los dos primeros años de actividad. Estará exento de este impuesto por el

artículo 82.c siempre y cuando la cifra de negocios no supere el millón de euros como es el caso.

1.2.6. Impuesto de Sucesiones y Donaciones

El ISD está regulado por el Estado y su recaudación está cedida a las Comunidades Autónomas, las cuales tienen competencia legislativa sobre el mismo. Se trata de un impuesto directo y de naturaleza personal que grava los incrementos de patrimonios obtenidos a título lucrativo por personas físicas, vía actos inter vivos, en el caso de donaciones, vía actor mortis causa en el caso de sucesiones. Además se trata de un impuesto progresivo e instantáneo, es decir, su devengo se produce el día del fallecimiento del causante. En caso de no tener suficiente solvencia para hacer frente se puede aplazar el pago del mismo incluso hasta 5 años.

No obstante, respecto a la empresa familiar, encontramos una reducción del 99% del impuesto de sucesiones y donaciones en Aragón, siempre que cumpla ciertos requisitos expuestos en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Es decir, que el sujeto pasivo ejerza la actividad de forma habitual, personal y directa o bien, que la actividad constituya su principal fuente de renta.

Además, encontramos la reducción en la base imponible del impuesto a favor de los hijos del donante para la adquisición de vivienda habitual. Se otorga el derecho de aplicación de una reducción del 100% siempre y cuando esta cuantía no exceda de 250.000 euros durante los 5 últimos años, en caso contrario, se aplicará esta reducción en la cuantía hasta alcanzar dicho límite. Además de que el patrimonio preexistente del contribuyente no puede exceder los 100.000 euros. El inmueble adquirido o recibido deberá reunir las condiciones de vivienda habitual, fijadas por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual en el IRPF, este mismo inmueble deberá mantenerse al menos durante cinco años posteriores a la adquisición. Sin embargo, en caso de que tribute como persona física en Aragón, cuenta con una reducción hasta de 500.000 euros. En otras Comunidades Autónomas existen otros incentivos fiscales.

Como bien hemos comentado antes, se trata de un impuesto de carácter progresivo, estando gradualmente en función de la cantidad de patrimonio que se hereda y además, depende del

coeficiente multiplicador que depende del grado de parentesco y el nivel de patrimonio previo a la sucesión.

1.2.7. Impuesto sobre el Valor Añadido

Popularmente conocido como IVA, está regulado por la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido. Donde su ámbito espacial de aplicación del impuesto es el territorio español. Se trata de un impuesto de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y la renta, es decir, la entregas de bienes y la prestación de servicios por profesionales o empresarios. No obstante, por el artículo 20.23 de esta misma ley los arrendamientos de las viviendas están exentos, por lo que en nuestro caso el sujeto pasivo no deberá pagar este impuesto.

1.2.8. Impuesto de Bienes Inmuebles

El impuesto de Bienes Inmuebles se trata de un tributo de carácter real de titularidad municipal, que grava el valor catastral de los bienes inmuebles en los términos establecidos en los artículos 60 a 77 del TRLRHL. Dicho valor catastral se va actualizando todos los años por medio de un coeficiente promedio o de manera general en todos los inmuebles de un municipio. En función del último año de revisión de dicho valor, se puede aplicar un coeficiente reductor que varía en función de los años que han pasado tras la entrada en vigor del valor catastral. Esta reducción se trasladará a la base liquidable a la que deberemos aplicar un tipo impositivo fijo en todos los casos por valor de 0,4533%. Además, este tributo no hace distinción entre tributación personal o tributación societaria.

1.2.9. Impuesto sobre Operaciones Societarias

La constitución de la sociedad está gravada en el Impuesto sobre Operaciones Societarias, aunque actualmente se encuentra exenta (art. 45.I.B) 11 del RDL 1/1993, de 24 de septiembre). Se trata de un impuesto indirecto que grava las principales operaciones realizadas por las personas jurídicas y que suponen un desplazamiento patrimonial.

1.3. Escenarios planteados y consecuencias en la tributación de las rentas inmobiliarias

Como bien he comentado anteriormente, son muchas las opciones que baraja el sujeto pasivo con el fin de maximizar su renta disponible, debido a que se trata de un comportamiento

racional. Por lo que a continuación expondré varios posibles escenarios, los cuales servirán de reflejo de cuál es la decisión más óptima en cada situación.

La primera acción es la constitución del sujeto pasivo que va a llevar a cabo dicha actividad económica. Por lo que la primera decisión que hay que tomar es si se va a gestionar dicha actividad por una persona física o por una persona jurídica, siendo este un aspecto clave en la configuración de la EF. Las dos posibilidades son perfectamente posibles pero las implicaciones fiscales van a ser muy diferentes.

Finalizado el ciclo económico y calculado el rendimiento de la actividad es necesario atender a dos impuestos como en este contexto, el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Esto es debido a que ambos tributos gravan los beneficios derivados de la actividad y cuya tributación depende de la naturaleza jurídica del sujeto que realiza la acción. En este sentido diferenciando entre la tributación como persona física o persona jurídica.

1.3.1. Tributación como persona física

La tributación de las rentas inmobiliarias como persona física supone integrarlas en el IRPF como rendimientos del capital inmobiliario, debido a la titularidad de los bienes inmuebles que se deriven del arrendamiento, pero no constituya una actividad económica. Las rentas procedentes de los arrendamientos conjuntamente con las rentas del trabajo constituirán la Renta General. Además como se trata de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, dichas rentas se reducirán en un 60%, esta cuantía no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales. A la hora de tributar deberá de hacerlo por cada bien inmueble de manera individual, haciendo frente a tantas obligaciones tributarias del IRPF como viviendas posea bajo su titularidad. Sin embargo, el individuo podría escoger mantener las viviendas como segunda residencia, por lo que no contaría con la reducción del 60% lo cual le provocaría un gran incremento en la cuota íntegra.

Además deberá tributar por el Impuesto de Patrimonio por la propiedad de los bienes inmuebles, los cuales no están exentos ya que es una persona física quien está respondiendo a la obligación, no una sociedad, la cual estaría exenta. No obstante tiene un mínimo exento de hasta 400.000 euros en el caso de Aragón.

También deberá pagar el Impuesto de Bienes Inmuebles por la propiedad de las viviendas. Para ello es necesario conocer el valor catastral y el año de entrada en vigor del mismo para la aplicación del coeficiente reductor. Este impuesto nos lo podremos deducir en el cálculo del impuesto de la renta.

1.3.2. Tributación como persona jurídica

En el caso de optar por hacerlo a través de una figura societaria, hay que proceder a su constitución, otorgando escritura ante notario. Es en este momento cuando aparece el primer tributo objeto de estudio, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Además se debe realizar la aportación dineraria o no dineraria de los bienes y derechos que constituirán el patrimonio empresarial con la que se calculará la participación de los socios en la entidad. Esta participación, en nuestro caso los bienes inmuebles, constituirán el capital social de la empresa.

Concluida esta primera fase inicial de constitución de la empresa, es necesario realizar los trámites necesarios ante la Agencia Tributaria para obtener el reconocimiento fiscal. Por lo que es necesaria la solicitud del NIF, que será utilizado en todas las operaciones realizadas por la sociedad y para pedir el alta en el censo de empresarios y profesionales. Estos trámites están muy relacionados con el Gravamen en el Impuesto sobre Actividades Económicas (en adelante, IAE). La realización de una actividad económica, a priori, implica también la sujeción al IAE. No obstante, como en nuestro caso la cifra de negocios no supera el millón de euros, estará exenta de este impuesto.

Al tratarse de una persona jurídica tributaria a partir del Impuesto de Sociedades a través del método de estimación directa. El tipo de gravamen general será del 25%. Además, los beneficios obtenidos por las sociedades pueden destinarse a la distribución entre socios mediante dividendos, o a la capitalización, es decir, la transformación del beneficio en patrimonio neto a través de reservas. No obstante, el retorno de esta renta hacia el individuo lo hará mediante distribución de beneficios como dividendos, estos tendrán que tributar en la base del ahorro del IRPF, por lo que presentan cierta ventaja debido a que el tipo de gravamen máximo del ahorro es del 23% en comparación a si tributa en la base imponible general con el tipo máximo del 47,5%. Sin embargo, pueden presentar reducciones en la base hasta de 300.000 euros anuales. No obstante, en el caso de la capitalización, tendrán efectos relevantes en el Impuesto del Patrimonio.

Un aspecto controvertido en el fallecimiento del contribuyente, en el momento de su muerte se deberá proceder a la sucesión de los bienes y derechos a sus cónyuges y descendientes, que es la ventaja más importante que presenta la tributación en forma de persona jurídica. Como el sujeto es un individuo divorciado y que solo tiene un hijo, será una única persona quien heredará todo y por tanto deberá hacer frente al Impuesto de Sucesiones y Donaciones. En este caso particular, como el causante era propietario de una Empresa Familiar a la hora de suceder muestra ciertas ventajas, debido a que en Aragón está en vigor una reducción del 99% de la base imponible.

1.4. El tratamiento de la Empresa Familiar en el Sistema Fiscal español

En caso de que decida optar por la tributación en forma de persona jurídica, es necesaria la constitución de una sociedad, que en muchos casos responde a las características de una Empresa Familiar. Por lo tanto vamos a continuación se va a exponer los principales requisitos, regulación y su singularidad en la tributación.

1.4.1. Concepto y requisitos

Dar un concepto exacto de Empresa Familiar (EF) resulta complejo. Aunque en muchos casos se compara con la pequeña y mediana empresa, pero no es del todo correcto. No obstante, pueden tener aspectos comunes, la EF tiene notas características que la diferencian de ser simplemente una empresa de unas dimensiones reducidas.

En estas, las actividades realizadas han de representar una parte importante de los ingresos comunes y decisivos como medio de vida de sus propietarios. La empresa está constituida por un grupo de personas que mantienen entre sí lazos familiares con vocación de continuidad generacional. Donde la familia es el rasgo clave que da sentido a su distinción. Esta vinculación puede ser de dos tipos, o bien porque la familia controla una parte significativa del capital o bien por el hecho de que un mismo grupo familiar ocupa sus puestos claves de dirección.

De este modo, los rasgos distintivos de la EF frente a otros tipos son los siguientes:

1. Una parte destacable del capital social de la empresa ha de estar en manos de un núcleo familiar. Y no sólo basta con tener su titularidad sino que dicha participación ha de otorgar el control económico de dicha empresa y, por lo tanto, la toma de decisiones.

2. La familia ha de participar directamente en la gestión de la empresa, bien por una implicación laboral directa o participando del órgano de administración en el caso de que exista una empresa societaria.

3. Debe haber una intención de continuidad en la propiedad y en la dirección de la empresa más allá de la generación actual.

De acuerdo con ello, podemos definir la EF como aquella cuyo patrimonio o capital pertenece a una persona o a un grupo de personas unidas por matrimonio o por lazos de parentesco, que además intervienen de forma directa y efectiva la dirección de la empresa y con intención de mantener su posición influyente más allá de la actual generación.

1.4.2. Regulación

En el ámbito fiscal la definición de ef está más regulada y más delimitada que en el ámbito privado. En el artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio del Impuesto sobre el Patrimonio se indica que serán empresas familiares y, por tanto, tendrán ventajas fiscales un grupo delimitado de empresas que responderán a las siguientes condiciones.

En primer lugar, las empresas individuales y los negocios profesionales que no tienen forma societaria o de otro tipo, donde el gestor es la persona física y además, ejerce la actividad económica de forma habitual, personal y directa y, ha de ser su principal fuente de renta.

En segundo lugar, se refiere a aquellas entidades societarias en las que una persona tenga de forma individual al menos el 5% del capital o el 20% conjuntamente entre sus familiares directos hasta los colaterales de segundo grado bien de por parentesco, afinidad, o adopción. Además, uno de los titulares de las rentas o miembro de la unidad familiar debe ejercer funciones de dirección en la empresa y percibir una retribución que suponga al menos el 50% de sus rentas.

Existen algunas restricciones, así este tipo de empresas societarias no pueden dedicarse a la mera gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario de carácter personal.

Aunque la normativa del Impuesto sobre el Patrimonio sirve como referencia a la hora de determinar las entidades productivas que constituyen las empresas familiares, también hemos de destacar la importancia de la normativa del impuesto de patrimonio, del impuesto sobre sucesiones y donaciones o bien, el impuesto sobre las personas físicas, no por su condición

familiar, si no debido a su reducida dimensión. Como no existe una norma básica que agrupe a todas sus ventajas fiscales, se debe atender a las disposiciones de cada una de las normas que regulan estos tributos.

El objeto de estas normas es el establecimiento de incentivos fiscales para las EF, ya que tienen una estructura muy particular y efectos notorios en el empleo y la iniciativa económica privada. La ventaja comparativa que muestran ante las empresas no familiares, es decir, su transferencia intergeneracional sirve de sustento para estas normativas. Debido a que la norma fiscal debe beneficiar a quién emplea la mayor parte de su tiempo y de sus recursos en una actividad económica.

1.4.3. Singularidad en el tratamiento fiscal de la EF

A continuación se expone el tratamiento singular que se le otorga a la EF en la normativa tributaria. Conviene recalcar que en algunos casos la normativa no se refiere explícitamente a la EF sino a las actividades económicas en general.

En primer lugar nos centramos en las particularidad de la Empresa Familiar en el IP, que se considera uno de los impuestos clave en el tratamiento diferenciado que encontramos en la Ley 19/1991, de 6 de junio y en el Real Decreto 1704/1999, de 5 noviembre. No obstante, como en nuestro caso el individuo se dedica a la gestión de un patrimonio (inmobiliario) no podrá estar exento por el artículo 4 Ocho Dos.

También nos encontramos incentivos fiscales en el ISD que por el artículo 20.2 c) de la Ley 29/1987, que señala que en los casos de transmisión mortis causa se incluye el valor de una empresa familiar, se aplicará una reducción del 95% del valor mencionado, siempre que la adquisición se mantenga durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante. No obstante, en el caso de Aragón la reducción es mayor, llegando a poder reducirse hasta el 99%.

Respecto al IRPF, se trata de un impuesto que grava todas las rentas obtenidas por las personas físicas, entre las que se encuentran las derivadas del ejercicio de una actividad económica. Los rendimientos obtenidos están representados en forma de dividendos, por lo que deberán tributar el tipo del ahorro cuyo tipo marginal es inferior al del trabajo, por lo que presenta una ventaja fiscal.

2. CAPÍTULO 2: Estrategias fiscales utilizadas para la tributación de rentas inmobiliarias ante distintos escenarios

2.1. Planteamiento e impuestos a considerar en el análisis

El objetivo de este capítulo es analizar los diferentes escenarios que hemos planteado. Así, suponiendo un sujeto que posee inmuebles con el fin de arrendarlos. Para simplificar hemos considerado que el valor de cada vivienda es de 200.000 euros, por la que obtiene una renta mensual de 700 euros. Además, obtiene unas rentas de trabajo anuales de 20.000 euros. Lo que diferencia los casos es la cuantía de bienes que posee, en el primer caso posee tres inmuebles, por lo que su patrimonio tiene un valor de 600.000. En el segundo de los casos es propietario de diez viviendas cuya valoración es de 2.000.000 euros. Finalmente, en el último de los casos cuenta con cincuenta viviendas, por lo que su patrimonio tiene un importe de 10.000.000 euros.

Este individuo puede decidir entre tributar como persona física o constituir una sociedad, la decisión se basará en la planificación fiscal, es decir, maximizar su renta disponible. Por lo que la decisión sobre la forma de tributar puede variar. En cada uno de los escenarios se tendrá en cuenta las circunstancias que son exigidas para la gestión de ese patrimonio, como es el caso de la contratación de un trabajador para que se considere que existe actividad empresarial.

2.2. Tributación persona física

En el caso de que el individuo decida tributar como persona física, son varios los impuestos que se verán afectados. Para empezar, es importante el cálculo del impuesto de bienes inmuebles por dos razones, en primer lugar, porque debe satisfacer dicho tributo por la el derecho de propiedad que disminuye la rentabilidad por alquiler, y en segundo lugar, porque es un gasto deducible en el impuesto de la renta. Este cálculo se realizará a través del valor catastral y aplicando el coeficiente reductor que le corresponda.

Además como se trata de una persona física que arrienda pisos y obtiene unas rentas de trabajo, deberá tributar en el IRPF en la Base General. Sabemos que cuenta con ciertos gastos deducibles como la amortización del piso, los gastos de reparación y conservación y el IBI, como ya he comentado anteriormente. También se podrá reducir el 60% de las rentas inmobiliarias, es decir, el importe neto obtenido de la diferencia entre los ingresos por

arrendamiento y los gastos del mismo. Una vez obtenido el rendimiento neto inmobiliario debemos añadirle las rentas de trabajo para obtener la Base Imponible General, a la que se le puede deducir el mínimo personal de 5550 euros en cada caso. Una vez obtenida la base liquidable se pasa por la escala de gravamen autonómica y estatal para calcular la cuota tributaria a satisfacer.

Asimismo, deberá tributar por el Impuesto de Patrimonio, debido a que en Aragón es obligatorio por la propiedad de bienes inmuebles, sin embargo los primeros 400.000 euros están exentos en dicha Comunidad Autónoma. Por lo que una vez aplicada esa deducción aplicaremos la escala de gravamen y obtendremos la cuota tributaria de dicho impuesto.

Una vez obtenidas todas las cuotas tributarias es necesario calcular la renta disponible en cada uno de los casos, que posteriormente utilizaremos para compararlo con la tributación en forma de sociedad. Esta se consigue como la diferencia entre las rentas inmobiliarias y del trabajo obtenemos y el impuesto del patrimonio y de la renta. No restamos el IBI debido a que ya lo hemos hecho previamente para la obtención del IRPF.

2.2.1. Impuestos considerados en la simulación

2.2.1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles

Si decide tributar como persona física deberá tributar por el Impuesto de Bienes Inmuebles, debido a que el individuo es el titular del derecho de propiedad, que constituye el hecho imponible del impuesto. Sabemos que la Base Imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que es la valoración del bien inmueble que realiza la Dirección General del Catastro que depende del Ministerio de Hacienda. Para calcularlo se tiene en cuenta la localización del inmueble, la antigüedad del edificio, la calidad de la construcción, los gastos y aptitud para la producción, el coste del suelo o si tiene carácter histórico-artístico, entre otras cuestiones. Además sabemos que el valor catastral no puede superar el precio del mercado, normalmente se sitúa en la mitad. Sin embargo, en nuestro caso el valor catastral del suelo tiene un valor del 0,8 del mismo.

Los valores catastrales se pueden actualizar todos los años por medio de un coeficiente. También se puede actualizar de manera general el valor catastral de todos los inmuebles de un municipio. Esta revisión la lleva a cabo la Dirección General del Catastro tras una petición previa del municipio en cuestión. Como en nuestro caso nos situamos en Zaragoza, sabemos

que la entrada en vigor del valor catastral fue del 2013, por lo que podremos aplicar el coeficiente reductor, el cual tiene un valor de 0,9 el primer año de su aplicación y va disminuyendo en 0.1 anualmente hasta su desaparición. Como nos encontramos en 2021 únicamente deberemos pagar el 10%. Esta reducción se trasladará a la cuota tributaria, por lo que otro elemento a tener en cuenta con el impuesto es el tipo de gravamen, que varía en función de la localización de la vivienda, al tratarse de un suelo urbano presentará un tipo del 0,4533%.

2.2.1.2. Impuesto de la Renta de Personas Físicas

Con la tributación individual deberá tributar en el IRPF debido a que obtiene rendimientos de trabajo además de rendimientos inmobiliarios por el arrendamiento de las viviendas, por lo que únicamente tributarán por la Base Imponible General.

Sabemos que la Base Liquidable se corresponde con el rendimiento neto, que para calcularlo es necesario tener en cuenta los ingresos y gastos procedentes de los diferentes inmuebles. En nuestro caso el arrendador cuenta por un lado con unos ingresos por alquiler de 25.200 euros anuales. Pero además cuenta con los gastos de reparación y mantenimiento que son el 15% de los ingresos obtenidos por arrendamiento, la amortización de las viviendas que en este caso hemos escogido el 3% y el pago de la cuota tributaria del IBI.

A continuación a este rendimiento neto se le aplicará las reducciones correspondiente. En nuestro supuesto como el sujeto pasivo es una persona física, por el artículo 23.2 de la LIRPF al tratarse de un arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, se podrá reducir en un 60% el importe del rendimiento neto, pero esta cuantía no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales, esta reducción es clave en las ventajas fiscales que presenta la tributación física.

Una vez obtenido el rendimiento neto reducido del arrendamiento debemos añadirle las rentas procedentes del trabajo para obtener el rendimiento neto total. Tienen planteado un escenario en el que el individuo trabaja obteniendo una renta anual de 20.000 euros de la cual se puede deducir 2.000 euros por el artículo 19.Dos.f en concepto de otros gastos de trabajo. Una vez obtenido los rendimientos reducidos de trabajo los añadiremos en la Base General junto con las rentas netas por arrendamiento. Una vez obtenida, conocemos que existen diferentes reducciones en el caso del impuesto de la renta, como reducción por descendientes, por

ascendientes, por capacidad, etc. Sin embargo, en nuestro caso solo podemos aplicar el artículo 57, que nos dice que el mínimo del contribuyente será, con carácter general, de 5500 euros anuales.

De forma que reduce la Base liquidable obteniendo así la Base imponible a la cual se le aplicará el tipo impositivo. Al tratarse de un impuesto progresivo, la carga tributaria no será la misma en ninguno de los casos, por lo que deberemos aplicar el tipo correspondiente con dicha base. Para obtener dichos valores debemos ir al artículo 63 de la Ley del IRPF donde encontraremos dichos tipos aplicables. Una vez que hayamos pasado la base liquidable por la escala estatal obtendremos la obligación tributaria a satisfacer en el IRPF. Y en última instancia, las rentas inmobiliarias recogidas en la BIG.

2.2.1.3. Impuesto del Patrimonio

El sujeto deberá tributar por el Impuesto del Patrimonio debido a que los inmuebles han pertenecido al sujeto pasivo en el momento anterior al devengo. Entendiéndose como titular a quien figure como tal en un registro fiscal u otro de carácter público.

Tendrá como Base Imponible el valor neto del patrimonio, que se determinará como el valor de los bienes y derechos de los que el sujeto se a titular. Como se trata de bienes inmuebles, por el artículo 10, deberá tributar por el mayor valor de del valor catastral, el valor de adquisición, o bien el valor comprobado por la Administración a efectos de tributos. En nuestro caso para simplificar escogemos el valor catastral. Debido a que nos encontramos en Aragón, contamos con una reducción del mínimo exento de 400.000 euros de la Base Imponible, obteniendo así la Base liquidable. Si nos encontrásemos en otra Comunidad Autónoma donde no se hubiese regulado el mínimo exento nos podríamos haber reducido hasta 700.000 euros, o en el caso de la Comunidad de Madrid, que está exento del impuesto. Una vez deducido el mínimo exento obtenemos la base liquidable, que para calcular la deuda tributaria la debemos tener en cuenta, ya que deberemos pasar dicha base por la escala del impuesto del artículo 66. Una vez realizados los cálculos obtenemos la cuota íntegra del IP a satisfacer.

2.2.2. Obtención de la renta disponible

La renta disponible es la renta de la que pueden hacer los individuos, tras hacer frente a las obligaciones tributarias. Por tanto, es la renta que queda, tras restar a los ingresos obtenidos

los impuestos y los cargos a la seguridad social. Esta renta puede destinarse al consumo o al ahorro.

En nuestro caso, el arrendador cuenta por un lado con los ingresos procedentes del alquiler del inmueble. Supiendo que se trata de viviendas con un valor de mercado de 200.000 euros cada una, por lo que obtiene una renta de 700€/mes por vivienda. Únicamente no obtiene ingresos, sino que el propietario contará con ciertos costes. En primer lugar, los gastos por reparación y mantenimiento, es decir, los gastos derivados del uso de la vivienda (gastos de comunidad de propietarios, piscina, etc) y del régimen de obras, con el fin de mejora o conservación. Sin embargo, en nuestro caso el propietario únicamente se hace cargo de los gastos de reparación que suponen el 15% de las rentas obtenidas anualmente. Además, también deberá amortizar los inmuebles, suponiendo que la amortización es del 3% anual, obtendremos el valor de la amortización que se calcula a partir del valor catastral, el cual ya hemos obtenido anteriormente. Finalmente, el pago de la cuota tributaria del IBI que hemos calculado antes también nos supone un gasto. Por lo tanto, deberá hacer frente a las cuotas tributarias del Impuesto de Patrimonio por la propiedad de los bienes inmuebles y a la cuota tributaria del IRPF, referida únicamente a las rentas inmobiliarias.

A continuación, vamos a aplicar lo expuesto anteriormente en cada uno de los casos con el objetivo de obtener la renta disponible correspondiente a cada uno.

2.2.3. Escenarios posibles y cálculo.

Ahora realizaremos los cálculos necesarios para obtener la renta disponible en cada uno de los casos en que tributa como persona física. Con el objetivo de comparar posteriormente los resultados obtenidos con los escenarios en que el individuo decide tributar como una sociedad.

2.2.3.1. Escenario inmobiliario con valor de 600.000 euros

En el primer escenario el individuo cuenta con tres bienes inmuebles por valor de 200.000 euros cada uno de forma que tiene un patrimonio inmobiliario de 600.000 euros. Además recibe unas rentas de trabajo por valor de 20.000 euros anuales. Por lo que deberá tributar por el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto de Patrimonio y el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas.

Por la propiedad de los bienes inmuebles, el individuo deberá tributar por el Impuesto de Bienes Inmuebles por el valor catastral de la vivienda correspondiente al 80% del valor de la misma, quedándose así un valor de 480.000 euros. A esta cuantía deberemos aplicar el coeficiente reductor del 0,10 (explicado anteriormente) y el tipo de gravamen fijo del 0,4533%, de manera que obtengo que la cuota tributaria correspondiente en este caso será de 1.958,26 euros en este escenario.

<i>TABLA 1: Cuota tributaria IBI con patrimonio inmobiliario de 600.000 euros:</i>	
Valor Inmueble	600.000 euros
Valor catastral	480.000 euros
Coeficiente reductor	48.000 euros
Base liquidable	432.000 euros
Tipo impositivo	0,4533%
Cuota tributaria IBI	1.958,26 euros

El individuo como obtiene rentas de arrendamiento y del trabajo deberá tributar por el IRPF. En primer lugar, para la obtención del rendimiento de los arrendamientos, debemos tener en cuenta los ingresos y gastos deducibles procedentes de dicha actividad. Como estas viviendas las tiene alquiladas mensualmente por valor de 700 euros, obtiene unos ingresos de 25.200 euros anuales. Respecto a los gastos, como se ve en la tabla 3, cuenta con los gastos de reparación y conservación que suponen el 15 por 100 de las rentas obtenidas por el arrendamiento, en este caso supone 3.780 euros. Además, deberá tributar por el Impuesto de Bienes Inmuebles, que ya hemos obtenido anteriormente, por 1.958,26 euros. Finalmente, también cuenta con el gasto correspondiente a la amortización del inmueble que se obtiene a partir del valor catastral aplicando el 3% de manera anual, de forma que la amortización de la vivienda este ejercicio corresponde a 8.640 euros. Por lo que la actividad supone unos gastos deducibles totales de 14.378,26 euros. Estos gastos debemos reducirlos a los ingresos para obtener el rendimiento procedente de los arrendamientos obteniendo un valor de 10.821,74 euros. Como se trata de un arrendamiento se le puede aplicar una reducción del 60 por 100 por los rendimientos procedentes de los arrendamientos. De manera que obtengo unos rendimientos reducidos de 4.328.70 euros, como se observa en la tabla 2. A los que se les debe añadir los rendimientos procedentes del trabajo que se corresponden con 20.000 euros

en este caso, a las que se le pueden deducir 2.000 euros en concepto de otros gastos por rendimiento de trabajo. De manera que los rendimientos netos totales, es decir, la Base General, asciende a 22.328,70 euros, a la que le deduciremos el mínimo personal por valor de 5500 euros. Obteniendo un tipo de gravamen del 20.80% como se observa en la tabla 2. Por lo tanto, aplicando dicho tipo al rendimiento reducido por arrendamiento, la cuota tributaria de las rentas inmobiliarias será de 900,37 euros en este caso.

<i>TABLA 2: Obtención del tipo impositivo del IRPF</i>	
+ Rendimiento reducido arrendamiento	4.328,70 euros
+ Rendimiento trabajo	20.000 euros
- Gastos rendimiento de trabajo	2.000 euros
= Rendimiento trabajo reducido	18.000 euros
= Rendimiento TOTAL	22.328,70 euros
- Mínimo Personal	5.500 euros
= Base Liquidable	16.828,70 euros
Tipo impositivo	20,80%

<i>TABLA 3: Cuota tributaria IRPF con patrimonio inmobiliario de 600.000 euros:</i>	
+ Ingresos por arrendamiento	25.200 euros
- Gasto reparación y mantenimiento	3.780 euros
- IBI	1.958,26 euros
- Amortización	8.640 euros
= Rendimiento neto arrendamiento	10.821,74 euros
- Reducción 60%	6.493,04 euros
= Rendimiento reducido arrendamiento	4.328,70 euros
Cuota tributaria IRPF	900,37 euros

Además deberá tributar por el Impuesto de Patrimonio por el valor catastral de los inmuebles, en este caso 480.000 euros. Sin embargo, como nos encontramos en Aragón, hay un mínimo

exento de 400.000 euros, por lo que la base liquidable se ve reducida a 80.000 euros a la que deberemos aplicar el tipo correspondiente, en este caso del 2%. Por lo que la cuota tributaria del IP es de 160 euros.

<i>TABLA 4: Cuota tributaria IP con patrimonio inmobiliario de 600.000 euros:</i>	
Valor inmueble	480.000 euros
- Mínimo Exento	400.000 euros
= Base liquidable	80.000 euros
*Tipo impositivo	0,2%
Cuota tributaria IP	160 euros

Una vez calculados todos los tributos a satisfacer vamos a disponernos a obtener la renta disponible. Esta se obtiene de la diferencia entre los ingresos totales del periodo, es decir los ingresos procedentes de los alquileres, con los gastos a satisfacer . Respecto a las rentas obtenidas suponen un total de 25.200 euros. Mientras que por parte de los gastos debemos recoger los gastos correspondientes al desarrollo de la actividad de arrendamiento y las cuotas tributarias a satisfacer. Respecto al IRPF, solo cogemos la cuota tributaria de las rentas procedentes del arrendamiento. De este modo se obtiene una renta disponible de 9.761,37 euros.

<i>TABLA 5: Renta Disponible con patrimonio inmobiliario de 600.000 euros:</i>	
Renta anual bruta arrendamiento	25.200 euros
Rendimiento neto arrendamiento	10.821,74 euros
- IRPF	900,37 euros
- IP	160 euros
Renta disponible después de impuestos	9.761,37 euros

2.2.3.2. Escenario inmobiliario con valor de 2 millones de euros

En el segundo escenario el individuo tiene un patrimonio inmobiliario por valor de 2 millones de euros repartidos en 10 pisos que alquila mensualmente por 700 euros. Como en el caso

anterior, obtiene unas rentas de trabajo de 20.000 euros anuales. Además, deberá tributar por el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto de Patrimonio y el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas.

Referente el IBI deberá tributar por el valor catastral de los bienes, es decir, por un valor de 1.600.000 euros a los cuales se debe aplicar el coeficiente reductor de 0,1, obteniendo así una reducción de 160.000 euros. Alcanzando una base liquidable de 1.440.000 euros a la que deberemos aplicar el tipo impositivo del 0,4533%. Por lo que finalmente la cuota tributaria del IBI será de 6.527,52 euros.

<i>TABLA 6: Cuota tributaria IBI con patrimonio inmobiliario de 2 millones de euros.</i>	
Valor Inmueble	2.000.000 euros
Valor catastral	1.600.000 euros
Coeficiente reductor	160.000 euros
Base liquidable	1.440.000 euros
Tipo impositivo	0,4533%
Cuota tributaria IBI	6.527,52 euros

En cuanto al IRPF, en este es caso las rentas obtenidas por arrendamiento asciende a 84.000 euros anuales a los que deberemos deducirles los gastos correspondientes a la amortización por valor de 28.800 euros, el IBI por una deuda tributaria de 6.527,52 euros como se observa en la tabla 6 y los gastos de reparación y conservación por valor de 12.600 euros. Una vez obtenido el rendimiento neto por valor de 36.072,48 euros deberemos aplicarle la reducción del 60% por el arrendamiento de los bienes obteniendo así el rendimiento neto reducido por valor de 14.428,99 euros. A este rendimiento deberemos añadirle las rentas de trabajo obtenidas por valor de 20.000 euros, a las cuales podemos deducir los gastos por rendimiento de trabajo por un importe de 2.000 euros. Quedando así un rendimiento neto total que corresponde con la Base General de 34.428,99 euros, a la que se le puede deducir el mínimo personal por valor de 5500 euros, por lo que la base liquidable que deberemos pasar por la escala de gravamen finalmente se queda en 26.928,99 euros. A la que una vez aplicado el tipo estatal y autonómico correspondiente con dicha cuantía se obtiene que el tipo medio es de

23,69% en este caso. Por lo tanto la cuota del IRPF referida a las rentas inmobiliarias será de 3.418,23 euros.

<i>TABLA 7: Obtención del tipo impositivo del IRPF</i>	
+ Rendimiento reducido arrendamiento	14.428,99 euros
+ Rendimiento trabajo	20.000 euros
- Gastos rendimiento de trabajo	2.000 euros
= Rendimiento trabajo reducido	18.000 euros
= Rendimiento TOTAL	32.428,99 euros
- Mínimo Personal	5.500 euros
= Base Liquidable	26.928,99 euros
Tipo impositivo	23,69 %

<i>TABLA 8: Cuota tributaria IRPF con patrimonio inmobiliario de 2 millones de euros:</i>	
+ Ingresos por arrendamiento	84.000 euros
- Gasto reparación y mantenimiento	12.600 euros
- IBI	6.527,52 euros
- Amortización	28.800 euros
= Rendimiento neto arrendamiento	36.072,48 euros
- Reducción 60%	21.643,49 euros
= Rendimiento reducido arrendamiento	14.428,99 euros
Cuota tributaria IRPF	3.418,23 euros

En cuanto al IP deberá tributar por el valor catastral de los bienes a los que le podemos deducir 400.000 euros debido a que nos encontramos en Aragón, quedando así una base liquidable por valor de 1.200.000 euros a los que tras aplicar el tipo impositivo medio del 0,6% obtenemos una cuota tributaria de 7.290,36 euros.

<i>TABLA 9: Cuota tributaria IP on patrimonio inmobiliario de 2 millones de euros</i>	
Valor inmueble	1.600.000 euros
- Mínimo Exento	400.000 euros
= Base liquidable	1.200.000 euros
*Tipo impositivo	0,6%
= Cuota tributaria IP	7.290,36 euros

Una vez calculadas las cuotas tributarias, vamos a calcular la renta disponible obtenida por las rentas inmobiliarias. Se obtiene como la diferencia entre las rentas de arrendamiento y los gastos a satisfacer. Dentro de estos gastos se incluyen las cuotas tributarias del IRPF, IBI e IP y los gastos por arrendamiento ya comentados anteriormente. De manera que se obtiene una renta disponible por valor de 25.363,89 euros como se observa en la tabla 10.

<i>TABLA 10: Renta Disponible con patrimonio inmobiliario de 2 millones de euros:</i>	
Renta anual bruta arrendamiento	84.000 euros
Rendimiento neto arrendamiento	36.072,48 euros
- IRPF	3.418,23 euros
- IP	7.290,36 euros
Renta disponible después de impuestos	25.363,89 euros

2.2.3.3. Patrimonio inmobiliario con valor de 10 millones de euros

En el último individuo tiene un patrimonio inmobiliario por valor de 10 millones de euros repartidos en 50 pisos que alquila mensualmente por valor de 700 euros. Además obtiene unas rentas de trabajo por valor de 20.000 euros anuales. Por lo que deberá satisfacer las cuotas tributarias del Impuesto de Bienes Inmuebles, del Impuesto de Patrimonio y del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas.

En primer lugar, deberá tributar por el IBI por el valor catastral de los bienes inmuebles, es decir, 8 millones de euros, al que deberemos aplicar el coeficiente reductor del 0,1 y tipo impositivo del 0,4533%. De manera que la cuota tributaria a pagar es de 41.703,60 euros.

<i>TABLA 11: Cuota tributaria IBI con patrimonio inmobiliario de 10 millones de euros:</i>	
Valor Inmueble	10.000.000 euros
Valor catastral	8.000.000 euros
Coeficiente reductor	800.000 euros
Base liquidable	7.200.000 euros
Tipo impositivo	0,4533%
Cuota tributaria IBI	41.703,60 euros

Además, como obtiene rentas procedentes de los arrendamiento y del trabajo deberá tributar por el impuesto de la renta. En primer lugar para obtener la renta de los arrendamientos deberemos hacer la diferencia entre los ingresos obtenidos por el alquiler, en este caso 420.000 euros anuales a los que podemos descontar los gastos deducibles que conlleva dicha actividad para la obtención de la cuota tributaria. Dentro de estos gastos encontramos el pago de la obligación tributaria del IBI por valor de 41.703,60 euros calculada en la tabla 11, la amortización de los inmuebles de 144.000 euros y los gastos de reparación y mantenimiento por valor de 63.000 euros. Una vez realizada la diferencia obtenemos el rendimiento de arrendamiento por valor de 180.362,40 al que podemos aplicar una reducción del 60%. Obtenemos una renta de arrendamiento reducida por valor de 72.144,96 euros a la que debemos añadir las rentas de trabajo por valor de 20.000 euros que deduciendo los 2.000 euros por concepto de otros gastos de trabajo, se obtiene un rendimiento de trabajo reducido por valor de 18.000 euros. De manera que las rentas totales ascienden a 90.144,96 euros a las que podemos deducir el mínimo personal de 5500 euros, por lo que finalmente la base liquidable se queda en 84.644,96 euros a la que le aplicaremos el tipo impositivo estatal y autonómico correspondiente y obtendremos un tipo medio de 34,83%. Por lo tanto la cuota del IRPF referida a las rentas inmobiliarias será de 25.128,09 euros.

TABLA 12: Obtención del tipo impositivo del IRPF

+ Rendimiento reducido arrendamiento	72.144,96 euros
+ Rendimiento trabajo	20.000 euros
- Gastos rendimiento de trabajo	2.000 euros
= Rendimiento trabajo reducido	18.000 euros
= Rendimiento TOTAL	90.144,96 euros
- Mínimo Personal	5.500 euros
= Base Liquidable	84.644.96 euros
Tipo impositivo	34,83%

<i>TABLA 13: Cuota tributaria IRPF con patrimonio inmobiliario de 10 millones de euros:</i>	
+ Ingresos por arrendamiento	420.000 euros
- Gasto reparación y mantenimiento	63.000 euros
- IBI	41.703,60 euros
- Amortización	144.000 euros
= Rendimiento neto arrendamiento	180.362,40 euros
- Reducción 60%	108217,44 euros
= Rendimiento reducido arrendamiento	72.144,96 euros
Cuota tributaria IRPF	25.128,09 euros

También deberá tributar por el IP y lo hará por el valor catastral de los inmuebles, en el caso de Aragón están exentos los primeros 400.000 por lo que tan sólo deberá tributar por 7.600.000 euros a los que aplicando el tipo del 1,6% se debe hacer frente a una cuota tributaria de 118.654,37 euros.

<i>TABLA 14: Cuota tributaria IP con patrimonio inmobiliario de 10 millones de euros</i>	
Valor inmueble	8.000.000 euros
- Mínimo Exento	400.000 euros

= Base liquidable	7.400.000 euros
*Tipo impositivo	1,561%
Cuota tributaria IP	118.654,37 euros

Una vez obtenidas las cuotas tributarias procedemos con el cálculo de la renta disponible. Para eso debemos realizar el residuo entre los ingresos obtenidos por las rentas de los alquileres cuya cifra asciende a 420.000 euros y los gastos correspondientes. Dentro de los gastos recogemos las diferentes cuotas tributarias calculadas anteriormente y los costes por la realización del alquiler. Obteniendo así una renta disponible con valor de 27.513,94 euros.

<i>TABLA 15: Renta Disponible con patrimonio inmobiliario de 10 millones de euros:</i>	
Renta anual bruta arrendamiento	420.000 euros
Rendimiento neto arrendamiento	180.362,40 euros
- IRPF	25.128,09 euros
- IP	118.654,37 euros
Renta disponible después de impuestos	27.513,94 euros

2.3. Tributación persona jurídica

Una vez analizado el marco de tributación de persona física vamos a proceder al análisis de una tributación alternativa, la tributación en forma de persona jurídica. Para tributar como persona jurídica es necesaria la constitución de una sociedad. Para ello el individuo ha de aportar sus bienes inmuebles a la empresa para dicha constitución, por lo que será necesario un cambio de titularidad, de viviendas que ya no serán de la persona, sino que formarán parte del capital social de la sociedad. Para dicho cambio de titularidad, es necesario el pago de la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que le supondrá un gasto a la entidad. Una vez realizado dicho cambio, será necesario la inscripción en el Registro Mercantil de la empresa, es decir, realizar los trámites necesarios ante la Agencia Tributaria para obtener el reconocimiento fiscal, por lo que deberá pagar la inscripción el Registro Mercantil y BORME. Dichos trámites son realizados por un notario por lo que cobrará unos honorarios, dentro de los cuales recoge el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Conjuntamente

todos los gastos mencionados anteriormente supondrán los gastos de constitución de la sociedad, los cuales amortizamos en un plazo estimado de 10 años.

Una vez constituida la empresa cuya actividad empresarial es el arrendamiento de los bienes inmuebles aportados por el individuo, por los cuales obtienen unas rentas inmobiliarias. Sin embargo, la realización de dicha actividad supone ciertos costes como el pago del IBI, los gastos de reparación y mantenimiento, la amortización de las viviendas, la amortización de los gastos de constitución y el salario del empleado. Este último gasto es obligatorio para que se considere que existe actividad empresarial y por lo tanto podrá tributar en el Impuesto de Sociedades por los beneficios obtenidos.

No obstante, el objetivo último del individuo es recibir rentas por su aportación en la sociedad, por lo que las recibirá a partir de los dividendos, los cuales tributarán en el IRPF en la Base del Ahorro. Sabiendo que el 10 por 100 de dichos beneficios debe ir destinado a la reserva legal, el sujeto recibirá el 90 por 100 del beneficio neto en forma de dividendos.

2.3.1. Gastos de constitución sociedad

Si tributa como persona jurídica debemos diferenciar dos momentos, el primero que es el cambio de titularidad de los bienes inmuebles y finalmente la constitución de la sociedad.

Sabemos que hay varias alternativas para el cambio de titularidad de una persona física a una jurídica. La primera se trataría de realizar una aportación a la sociedad mercantil a cambio de participaciones sociales equivalentes al valor de la propiedad. La otra alternativa sería como venta de los inmuebles a una sociedad, donde deberá pagarle el precio del bien. Vamos a escoger la primera alternativa, es decir la cesión de la titularidad a cambio de participaciones con dividendos.

En primer lugar, como el individuo deja de tener en propiedad los bienes inmuebles para aportarlos a una nueva sociedad, deberá reflejar dicho cambio en el Registro de la propiedad. Sabemos que los costes de inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad dependen de la valoración de cada inmueble. Una vez realizado el cambio de titularidad, el individuo como persona física deberá tributar por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor actualizado del patrimonio, es decir, la ganancia o pérdida patrimonial obtenida por dicha actividad, en otros términos, deberá tributar por la plusvalía municipal. Sin embargo,

suponemos para simplificar nuestro análisis que el importe de compra de la vivienda coincide con el importe actual de la misma en todos los casos, por lo que no deberá tributar por la plusvalía del cambio en el registro de la propiedad al Registro mercantil. Esto no lo consideramos para hacer más manejable nuestra simulación. Además tampoco deberá tributar por el IVA debido a que al tratarse de un negocio cuya actividad es el arrendamiento está exento dicha ganancia patrimonial estará exenta.

Después de que se haya realizado el cambio de titularidad, se debe proceder a la constitución de la sociedad. De manera que deberá acarrear con unos gastos de constitución, que recogen los gastos de notaría incluido el impuesto de actos jurídicos documentado y la inscripción en el Registro mercantil. Referente a los gastos de notaría, este recoge el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que se exigirá por los documentos notariales y administrativos, este tributo se satisfará mediante cuotas fijas o variables. Sabemos que los gastos notariales varían en función del capital aportado para la constitución de dicha sociedad. Una vez que tenemos otorgada la escritura de constitución hay que presentarla al Registro Mercantil del domicilio de la empresa donde deberemos pagar las tasas de inscripción de la sociedad y luego el pago total de los gastos de publicación de la fundación en el Boletín Oficial de ese Registro Mercantil.

No obstante, como el valor de dichos gastos de constitución va a ser muy elevado y lo vamos a utilizar durante todos los ejercicios que haya actividad, lo vamos a amortizar durante los próximos 10 años.

2.3.2. Impuestos a considerar en la simulación

2.3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles

Como en la tributación personal, en la tributación en forma de persona jurídica, la entidad deberá realizar el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles por ser el titular del derecho de propiedad. La Base Imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que es la valoración del bien inmueble que realiza la Dirección General del Catastro que depende del Ministerio de Hacienda. En nuestro caso el valor catastral del suelo tiene un valor del 0,8 del mismo. Como en nuestro caso nos situamos en Zaragoza, sabemos que la entrada en vigor del valor catastral fue del 2013, por lo que podremos aplicar el coeficiente reductor, como nos encontramos en 2021 únicamente deberemos pagar el 10%. Esta reducción se trasladará a la cuota tributaria, por lo que otro elemento a tener en cuenta con el

impuesto es el tipo de gravamen, que varía en función de la localización de la vivienda, al tratarse de un suelo urbano presentará un tipo del 0,4533%.

La única diferencia que se encuentra respecto a la tributación individual es que en este caso el IBI es un gasto de la entidad, por lo que a la hora de calcular la renta disponible el individuo no deberá acarrear con dicho gasto debido a que ha sido la entidad la que lo ha hecho. Por lo que no minorará la renta disponible del individuo, únicamente lo hará en los beneficios obtenidos por la entidad.

2.3.2.2. Impuesto Actividades Económicas

En cuanto al impuesto de actividades económicas grava la renta presunta y declara exentas todas las actividades económicas realizadas por una persona física y a las actividades realizadas por cualquier otro sujeto pasivo, durante los dos primeros años de actividad. No obstante, como queremos obtener una visión global, analizaremos el marco general, es decir, sin pensar que se encuentra durante sus dos primeros ejercicios. Pero por el artículo 82.c dicha situación estará exenta siempre y cuando la cifra de negocios no supere el millón de euros como es el caso.

2.3.2.3. Impuesto de Sociedades

La sociedad deberá tributar por la renta neta derivada de la actividad, en nuestro caso de los alquileres. El beneficio que obtiene la sociedad se obtiene de la diferencia entre los ingresos obtenidos y los gastos que supone la realización de la actividad. Consideramos ingresos las rentas procedentes de los arrendamientos, que en este caso coinciden con la de la tributación en forma de persona física, es decir, son 700 euros mensuales por vivienda. Sin embargo los gastos varían, debido a que a pesar de que debemos tener en cuenta los gastos de la obligación fiscal del IBI, los gastos de amortización de los inmuebles y los de conservación y reparación como en la tributación individual. También se deben incluir la amortización de los gastos de constitución y el salario anual del trabajador, ya que como se trata de una empresa de gestión de patrimonio inmobiliario, para que se considere que hay actividad es necesaria la contratación de un individuo ajeno a la familia, que recibirá un salario de 14.000 euros anuales. Además, por el artículo 12 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades, recoge que la amortización de los edificios destinados a vivienda es del 2%, no el 3% utilizado en la tributación como persona física.

Una vez obtenido el resultado contable, este deberá tributar por el impuesto de sociedades por el beneficio obtenido por el realizamiento de la actividad, la entidad deberá tributar por el impuesto de sociedades. Sabemos que durante el primer ejercicio en el que la empresa obtenga un resultado contable positivo se puede aplicar un tipo más reducido del 15%. No obstante, como queremos tener una visión más global, aplicaremos el tipo del 25% para obtener la obligación tributaria.

Después de que hayamos obtenido la cuota tributaria del IS, se la restamos a los ingresos obtenidos con el objetivo de obtener el beneficio neto. Sabemos que este beneficio una parte irá destinada a la reserva legal y el resto a dividendos. Respecto a la reserva legal, es la parte de beneficios no distribuidos que dotamos de forma obligatoria, y, que su objetivo será hacer frente a obligaciones futuras. Esta forma parte de los fondos propios de una empresa, además, servirán para afrontar pagos que puedan surgir de forma inmediata. La Ley obliga a las sociedades a destinar un 10% de los beneficios obtenidos durante todos los ejercicios contables. Por lo que el 90% restante irá destinado a dividendos.

2.3.2.4. Impuesto de la Renta de Personas Físicas

El sujeto deberá tributar en el Impuesto de la renta por los rendimientos procedentes de los dividendos recibidos, que suponen el 90% del beneficio neto que la empresa ha ganado por la actividad. Deberá hacerlo por la Base del Ahorro, debido a que recoge los saldos positivos de rendimientos de capital. En el caso de Aragón los rendimientos tributan a un tipo mínimo del 19% y un máximo del 23%, unos tipos muchos más reducidos a los de la general.

2.3.3. Obtención de la renta disponible

Una vez realizados los cálculos necesarios para la obtención de la renta disponible, debemos hacer la diferencia entre los ingresos y gastos. Respecto a los ingresos únicamente encontramos los dividendos que obtiene el individuo por su participación en la sociedad. Referente a los gastos, solo presenta uno, que es la cuota tributaria del Ahorro del IRPF.

2.3.4. Escenarios posibles y cálculos

2.3.4.1. Escenario inmobiliario con valor de 600.000 euros

En este escenario el individuo posee un capital inmobiliario repartido en 3 viviendas con valor de 200.000, es decir, tiene unas viviendas por valor de 600.000 euros. Sin embargo, decide constituir una empresa familiar cuya actividad empresarial será el arrendamiento de

las mismas. A esta nueva sociedad deberá aportar las viviendas, por lo que se realizará un cambio de titularidad en el Registro de Propiedad por valor de 180 euros.

Después de que se haya realizado el cambio de titularidad de los bienes, se procede a la constitución de la sociedad, otorgando escritura ante notario. Es en este momento cuando aparece el primer tributo objeto de estudio, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que se incluye dentro de los gastos de notaría, en este caso dicho honorarios tienen valor de 900 euros. Una vez que tenemos otorgada la escritura de constitución hay que presentarla al Registro Mercantil del domicilio de la empresa donde deberemos pagar las tasas de inscripción de la sociedad además de realizar una provisión de fondos y luego el pago total de los gastos de publicación de la fundación en el Boletín Oficial de ese Registro Mercantil cuyo coste asciende aproximadamente a 600 euros.

<i>TABLA 16: Gastos constitución sociedad con patrimonio aportado por valor de 600.000 euros:</i>	
+ Inscripción registro propiedad	180 euros
+ Honorarios notario	900 euros
+ Honorarios registro y BORME	600 euros
Gastos Constitución	1.680 euros

Por lo que los gastos de constitución tienen un valor de 1680 euros, como vamos a realizar la actividad de forma continuada los próximos años, vamos a amortizar dichos gastos durante 10 años, de manera que dicho coste se queda en 168 euros.

Una vez realizada la constitución de la entidad, se empieza con el desarrollo de la actividad empresarial, en nuestro caso el arrendamiento de viviendas, a partir de la cual se obtienen unos ingresos de 25.200 euros. Presenta gastos como el IBI que coincide con el de la tributación individual, calculado en la tabla 1. Además cuenta con los gastos de reparación y conservación, que suponen el 15% de las rentas obtenidas por arrendamiento. Respecto a la amortización de las viviendas, en este caso es del 2% por la corrección de valor de las edificaciones, por lo que tiene un valor de 7.200 euros en este caso. Como se trata de una empresa familiar cuya actividad es la gestión patrimonial, para que se considere que hay actividad es necesaria la contratación de un empleado ajeno a la familia, por lo que el gasto

de personal que hemos estimado tendrá valor de 14.000 euros. Finalmente, también se considera gasto la amortización de los costes de constitución de la empresa. Una vez obtenido el beneficio de la empresa, se le aplica el tipo fijo del 25% correspondiente al IS de manera que la sociedad no tendrá una obligación tributaria por el Impuesto de Sociedades, debido a que presenta un resultado del ejercicio negativo.

<i>TABLA 17: Cuota tributaria IS con patrimonio aportado por valor de 600.000 euros:</i>	
Renta anual	25.200 euros
- Gastos reparación y mantenimientos	3.780 euros
- IBI	1.958,26 euros
- Amortización vivienda	7.200 euros
- Amortización gasto constitución	168 euros
- Salario individuo	14.000 euros
= Rendimiento neto previo	- 1.906,26 euros
* Tipo impuesto sociedades	25%
Cuota tributaria IS	0 euros

Una vez se haya realizado el pago de la cuota tributaria del IS, el individuo quiere obtener rendimientos procedentes de las mismas, por lo que lo hará a través de los dividendos, que tan solo podrán suponer el 90% del beneficio neto debido a que el 10% restante va destinado a la reserva legal. Como puede observarse en la tabla 17, en este escenario la sociedad no ha obtenido beneficio positivo, el individuo no recibirá ninguna renta por dividendos de manera que los rendimientos obtenidos por dicha actividad en este caso serán nulos. Por lo que no será necesario realizar el cálculo de la renta disponible ya que sabemos que será nula. En este caso la opción de tributar a partir de una persona jurídica no es preferible.

2.3.4.2. Patrimonio inmobiliario con valor de 2 millones de euros

En el segundo escenario el individuo tiene un patrimonio inmobiliario por valor de 2 millones de euros repartidos en 10 pisos, que son aportados a la empresa cuya actividad es el

arrendamiento de dichas viviendas por un importe de 700 euros mensuales cada una. Además obtiene unas rentas de trabajo de 20.000 euros anuales.

Los gastos de constitución en este caso son mayores, dado que la aportación de inmuebles es de mayor cuantía. Obteniendo unos gastos de constitución totales aproximados de 2.800 euros como se observa en la tabla 18. Como estos gastos los vamos a amortizar durante los próximos 10 años, se quedan en 280 euros anuales.

<i>TABLA 18: Gastos constitución sociedad con patrimonio aportado por valor de 2 millones de euros:</i>	
+ Inscripción registro propiedad	600 euros
+ Honorarios notario	1.300 euros
+ Honorarios registro y BORME	900 euros
Gastos Constitución	2.800 euros

Una vez creada la empresa, empieza el desarrollo de la actividad de arrendamiento por la cual se obtienen unos ingresos de 84.000 euros anuales. Por otro lado, la entidad debe hacer frente a ciertos gastos como el pago de la cuota tributaria del IBI por valor de 6.527,52 euros, la amortización de la viviendas por valor de 24.000 euros, los gastos de reparación y conservación por valor de 12.600 euros, la amortización de los gastos de constitución por valor de 280 euros, y finalmente el sueldo de la persona contratada para que se considere que existe actividad empresarial por valor de 14.000 euros anuales. De manera que el beneficio obtenido por la empresa es de 26.592,48 euros. Los cuales deben tributar por el Impuesto de Sociedades al tipo del 25%, por lo que los beneficios netos que obtiene son de 19.944,36 euros.

<i>TABLA 19: Cuota tributaria IS con patrimonio aportado por valor de 2 millones de euros:</i>	
Renta anual	84.000 euros
- Gastos reparación y mantenimientos	12.600 euros
- IBI	6.527,52 euros

- Amortización vivienda	24.000 euros
- Amortización gasto constitución	280 euros
- Salario individuo	14.000 euros
= Rendimiento neto previo	26.592,48 euros
* Tipo impuesto sociedades	25%
Cuota tributaria IS	6.648,12 euros

Una vez obtenido el beneficio neto, sabemos que el 10% del mismo debe ir destinado a la reserva legal, por lo que el 90% restante serán los dividendos que recibirá el individuo por su participación en la sociedad.

<i>TABLA 20: Rendimiento que recibido por la aportación a la Sociedad de 2 millones de euros</i>	
Rendimiento neto previo	26.592,48 euros
- Cuota tributaria IS	6.648,12 euros
= Beneficio neto	19.944,36 euros
Reserva legal	1.994,44 euros
Dividendos	17.949,92 euros

Por dichos rendimientos deberá tributar en el impuesto de la renta en la Base del Ahorro. En este caso el tipo es de 20,33%, por lo que la obligación tributaria del IRPF será de 3.649,48 euros. Una vez conocida la cuota tributaria del IRPF se calcula la renta disponible que obtiene el individuo por dichas rentas inmobiliarias. En este caso, solo debe hacer frente a la cuota tributaria del IRPF del ahorro de 3.649,48 euros, los cuales deberemos restar al beneficio neto obtenido. En este caso dicho beneficio es de 11.301,80 euros, por lo que la renta disponible que obtiene será de 14.300,44 euros.

<i>TABLA 21: Renta disponible con patrimonio aportado por valor de 2 millones euros:</i>

Base Ahorro	17.949,92 euros
*Tipo impositivo del Ahorro	20,33%
= Cuota tributaria ahorro	3.649,48 euros
= Renta Disponible	14.300,44 euros

2.3.4.3. Patrimonio inmobiliario con valor de 10 millones de euros

En el último escenario, el individuo posee un patrimonio inmobiliario por valor de 10 millones de euros repartidos en 50 viviendas, las cuales decide aportar para la constitución de una empresa cuya actividad empresarial será el arrendamiento de las mismas.

En primer lugar, deberá realizar el cambio de titularidad de dichos bienes y realizar la inscripción en el Registro de la propiedad, lo que supone un coste de 3.000 euros. Una vez realizado el cambio de titularidad, se dispondrá a la constitución de la sociedad, por lo que deberá 3.500 euros por los honorarios del notario (incluido el IAJD) y los honorarios del registro y BORME de 2.000 euros. Por lo que los gastos totales de constitución ascienden a aproximadamente a 8.500 euros, los cuales amortizamos durante los próximos 10 años por lo que se quedan en 850 euros anuales.

<i>TABLA 22: Gastos constitución sociedad con patrimonio aportado por valor de 10 millones de euros:</i>	
+ Inscripción registro propiedad	3.000 euros
+ Honorarios notario	3.500 euros
+ Honorarios registro y BORME	2.000 euros
Gastos Constitución	8.500 euros

Una vez constituida la empresa, se empieza con el desarrollo de la actividad empresarial, en este caso el arrendamiento de los bienes inmuebles aportados a la sociedad, por lo que obtiene unos ingresos de 420.000 euros anuales. Como en el caso anterior debe hacer frente a gastos como son la amortización de las viviendas de 120.000 euros, el pago de la cuota tributaria del IBI por valor de 32.637,60 euros, los gastos de reparación y conservación por una cifra de 63.000 euros, la amortización de los gastos de constitución de 850 euros y el

salario del trabajador para que se considere que existe actividad empresarial, cuyo salario supone un gasto de 14.000 euros. Así el beneficio obtenido por la entidad es de 189.512,40 euros, por los que deberá tributar en el Impuesto de Sociedades al tipo del 25%, por lo que el beneficio neto será de 142.134,30 euros tal y como refleja la tabla 23.

<i>TABLA 23: Cuota tributaria IS con patrimonio aportado por valor de 10 millones de euros:</i>	
Renta anual	420.000 euros
- Gastos reparación y mantenimientos	63.000 euros
- IBI	32.637,60 euros
- Amortización vivienda	120.000 euros
- Amortización gasto constitución	850 euros
- Salario individuo	14.000 euros
= Rendimiento neto previo	189.512,40 euros
* Tipo impuesto sociedades	25%
Cuota tributaria IS	47.378,10 euros

Sabiendo que el 10% de este beneficio neto debe ir destinado a la reserva legal, el individuo tan sólo podrá obtener las rentas por dividendo del 90% restante de manera que el individuo recibe unas rentas por valor de 127.920,87 euros por su aportación a la entidad.

<i>TABLA 24: Rendimiento que recibido por la aportación a la Sociedad de 10 millones de euros</i>	
Rendimiento neto previo	189.512,40 euros
- Cuota tributaria IS	47.378,10 euros
= Beneficio neto	142.134,30 euros
Reserva legal	14.213,43 euros
Dividendos	127.920,87 euros

Dicho rendimiento tributarán en el Impuesto de la renta por la Base del Ahorro a un tipo impositivo del 22,12%. De manera que la obligación tributaria del IRPF que deberá satisfacer

es de 28301,80 euros. Por lo que obtiene una renta disponible procedente de las rentas inmobiliarias de 99.619,07 euros.

<i>TABLA 25: Renta disponible con patrimonio aportado por valor de 10 millones euros</i>	
Base Ahorro	127.920,87 euros
*Tipo impositivo del Ahorro	22,12 %
= Cuota tributaria ahorro	28301,80 euros
Renta Disponible	99.619,07 euros

2.4 Decisión óptima en cada uno de los escenarios analizados

Una vez calculadas las rentas disponibles, procedemos a realizar un resumen comparativo entre las diferentes rentabilidad en cada uno de los escenarios con el mismo capital inmobiliario. Para ellos nos vamos a apoyar en la tabla 26.

<i>TABLA 26: Rentas disponibles después de impuestos obtenidas en los diferentes escenarios según su tributación</i>		
Patrimonio / Tributación	Física	Jurídica
600.000 euros	<u>9.761,37 euros</u>	0 euros
2 millones euros	<u>25.363,89 euros</u>	14.300,44 euros
10 millones euros	27.513,94 euros	<u>99.619,07 euros</u>

En primer lugar, si el patrimonio inmobiliario está valorado en 600.000 euros la elección más óptima es la de tributar como persona física como se observa en la tabla 26. Los resultados obtenidos de dicho análisis son muy claros, se obtiene un rendimiento por las rentas inmobiliarias de 9.761,37 euros, mientras que si decide tributar como persona jurídica el rendimiento obtenido será nulo. Esto es debido a que si decide tributar como sociedad deberá tener un personal asalariado, al cual deberá pagarle un salario de 14.000 euros, por lo que gran parte de los rendimientos obtenidos por el arrendamiento van destinados a este gasto.

Además de pagar los gastos de constitución de la sociedad. Mientras que si tributa como persona física no hay que afrontar esos gastos, y además contará con una reducción del 60% de los rendimientos procedentes del arrendamiento.

Respecto al patrimonio valorado en 2 millones de euros repartidos en bienes inmuebles, la estrategia que maximiza su renta inmobiliaria disponible es nuevamente la tributación física debido a que la renta disponible será de 25.363,89 euros. Mientras que si lo hace a través de una sociedad será de 14.300,44 euros. Esto lo podemos relacionar también como en el escenario anterior con el salario de la persona contratada que minora el beneficio de la empresa, que resulta ser determinante.

Finalmente, si los bienes inmuebles están valorados en 10 millones de euros, la mejor decisión será tributar como persona jurídica, ya que el rendimiento obtenido es de 99.619,07 euros, mientras que si lo hace como persona física tan solo será de 27.513,94 euros. En este caso sería preferible tributar como persona física debido en primer lugar a que con esta tributación está exento del Impuesto de Patrimonio el cual minora mucha la renta disponible de la tributación física, entendiendo que esa persona jurídica sería un Empresa Familiar. Además el tipo impositivo del IRPF del Ahorro es menor que el tipo General en la tributación personal, dado que la BIA tiene una escala de tipos con escasa progresividad.

3. CONCLUSIONES

El Sistema Fiscal es complejo y no ofrece un único camino para cumplir con las obligaciones tributarias. Esta presente la base de los postulados de la planificación fiscal, que si es llevada a un gran extremo incluso vulneraría los principios de igualdad y transparencia. Este es el caso sobre el que hemos basado esta Memoria de Investigación donde el resultado obtenido desmiente si mi esfuerzo tributario es muy distinto en un caso u otro. Esto no es deseable, debido a que las normas tienen que ser claras y equitativas, tal y como pone de manifiesta Neumark en su obra “Principios de la imposición” publicada en 1999.

De acuerdo con las principales conclusiones respecto a la tributación de rentas inmobiliarias, en ellas no podemos dar una respuesta taxativa a que tributación es mejor, pues dependerá de las circunstancias de cada contribuyente, el que la figura de la sociedad patrimonial le permite ahorrar impuestos o no en relación a la tributación por otros tributos.

Aún así resulta que si las viviendas no fueran destinadas a arrendamiento no le exime al sujeto de tributar por ellas por la propiedad del patrimonio inmobiliario (incluso en el caso de que alquile la vivienda a un familiar tampoco le exime del pago de impuestos). En estos casos la ley contempla lo que se conocen como imputaciones de renta inmobiliaria, según las cuales todas las casas que no sean la vivienda habitual o estén destinadas a un negocio generan una renta ficticia que debes incluir como rendimiento de capital inmobiliario en el IRPF 2020. En concreto, estas imputaciones de renta no podrán ser inferiores al 2% del valor catastral o al 1,1% del valor catastral revisado o modificado.

En la tributación como persona física los beneficios fiscales por alquilar vivienda son muy destacables. La Ley de IRPF establece que sobre este rendimiento neto se practicará una reducción del 60% por arrendamiento de vivienda, que es una minoración de la cantidad a declarar. Dicho de otra forma, estamos ante un aumento de la renta disponible para el arrendador. Además este beneficio fiscal, sólo se puede dar en los casos que se trate de arrendamiento de viviendas, por lo que si en vez de analizar bienes inmuebles lo hiciéramos de locales o aparcamientos no contaremos con dicha reducción, por lo que la decisión óptima podría variar. Así, esta reducción es la clave para inclinar la balanza en muchos casos hacia la tributación personal.

Pero las diferencias en el IRPF van más allá. En primer lugar, haremos referencia a los tipos que tributan en cada uno de los casos, respecto a la personal lo hace por el tipo de Base General, el cual tiene un tipo impositivo mayor que el BIA, que es con el que tributan los dividendos obtenidos de la Sociedad. Además, en cuanto a los rendimientos de trabajo en ningún caso los tenemos en consideración para la obtención de la renta disponible. Solo son relevantes en el caso de la tributación personal debido a que aumentan la Base General, incrementando así el tipo impositivo medio y, por tanto, la cuota tributaria del IRPF de las rentas inmobiliarias, las cuales mejorarán aún más la renta disponible. También es importante mencionar que si decide tributar como Empresa Familiar deberá tener contratado a un trabajador para que se considere que existe actividad empresarial y por tanto sea posible esta tributación. Este salario disminuye sensiblemente el beneficio obtenido por la empresa y por lo tanto la renta que el individuo percibirá del mismo. Por el contrario, si en la personal no deberá tener a nadie contratando para arrendar dichas viviendas, por lo que dicho gasto no minora su renta disponible debido a que es inexistente.

Otro elemento determinante es el Impuesto del Patrimonio, que únicamente existe obligación de pago en la tributación personal. Debido a que la persona jurídica está exenta si cumple los requisitos para ser una EF, porque lo está el patrimonio empresarial y profesional que incluye los bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad económica, empresarial o profesional, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el contribuyente y constituya su principal fuente de renta. Como es el caso, la Empresa Familiar no deberá tributar por el mismo aumentando así los beneficios. Mientras que en la tributación personal sí deberá hacerlo minorando la renta disponible. Sin embargo, si nos encontrásemos en la Comunidad de Madrid, no debería tributar por el IP en ninguno de los dos escenarios debido a que tiene una bonificación autonómica del 100 por 100.

En referencia al Impuesto de Bienes Inmuebles ambas tributaciones están sujetas. La diferencia la encontramos en la obtención de la renta disponible, debido a que en la jurídica es la Sociedad la propietaria de los bienes inmuebles, por lo que estará obligada al pago de dicho impuesto, de manera que no minorará la renta disponible del sujeto ya que es un gasto más de la actividad empresarial. Mientras que en la tributación como persona física reduce la renta personal.

Un inconveniente de la tributación en forma de Sociedad, es que presenta unos elevados gastos de constitución, que recogen la inscripción en el Registro y BORME, cambio de titularidad de los bienes inmuebles y los honorarios del notario. Sin embargo, a pesar de que este gasto se realiza una única vez, nos sirve durante todos los años que haya actividad empresarial, por lo que comparando ambos escenarios en el largo plazo nos interesará constituir una Sociedad. Además tributar como Empresa Familiar tiene ventajas fiscales no observadas debido a la dificultad que tienen las Administraciones Públicas para diferenciar entre los bienes para uso personal o para uso empresarial. Otro inconveniente de esta tributación es que el 10% del beneficio debe ir obligatoriamente destinado a la reserva legal, por lo que tan solo recibirá el 90% de las rentas inmobiliarias a través de dividendos. Mientras que en la tributación personal se recibe el total de los rendimientos.

Aunque no lo hemos analizado en los escenarios planteados una de las principales diferencias entre ambas tributaciones la encontramos en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que somete a tributación las transmisiones patrimoniales lucrativas tanto inter vivos como mortis

causa, las cuales dan lugar en sus perceptores a un incremento de su capacidad de pago que no debe pasarse por alto en los sistemas tributarios. Sabiendo que en Aragón los casos de transmisión ínter vivos de empresas individuales o negocios profesionales, en favor del cónyuge, descendientes o adoptados del donante, a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se aplicará una reducción en la base imponible del 99 por 100 del valor de adquisición de los bienes y derechos adquiridos. O bien, cuenta con la reducción prevista en el apartado 6 del artículo 20 de la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por la transmisión ínter vivos de participaciones exentas en el Impuesto sobre el Patrimonio será del 99 por 100. Esto es una ventaja importantísima para transmitir ese patrimonio inmobiliario objeto de análisis. Mientras que si los bienes inmuebles están en manos de una persona física, en el momento de la sucesión deberá tributar por la totalidad de los mismos. Por lo que en ese sentido la creación de una Empresa Familiar presenta grandes ventajas en la tributación de las rentas inmobiliarias.

Por lo tanto podemos concluir que la planificación fiscal es fundamental para minimizar, o diferir en la medida de lo posible, la carga tributaria de los actos, negocios y/o contratos, cuya realización constituye hecho imponible de cualquier impuesto, tasa o contribución especial, tanto nacionales como extranjeros. En este concepto la previsión o anticipación es un elemento fundamental. En este sentido no cabe hablar de él cuando las medidas se adoptan con posterioridad a la realización del hecho imponible de cuya realización nace la obligación tributaria. En estos casos la efectividad tributaria (disminución o diferimiento de la carga tributaria) de las medidas adoptadas es necesariamente limitada.

BIBLIOGRAFÍA:

BARBERÁN LAHUERTA, M.A. y GARCÍA GÓMEZ, A.J, <<El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones desde la perspectiva autonómica. Competencias normativas y corresponsabilidad fiscal>> en Revista de Derecho Comunitario Europeo, ISSN 1138- 4026, núm 49, Madrid, septiembre/diciembre (2014), págs..973-995.

BARBERÁN LAHUERTA, M.A. y MELGUIZO GARDE, M., <<Equidad y redistribución en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: análisis de los efectos de las reformas autonómicas>>, P.T.No 11/07.

Ley 58/2003, de 17 diciembre, General tributaria (LGT).

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL).

Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas (RDL 1175/1990).

Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (LIP).

Real Decreto 1704/1999, de 5 de septiembre, por el que se determina los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio (RDL 1704/1999).

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA).

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS).

Real Decreto 634/2015, de 10 julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (RIS).

Ley 35/2006, de 28 noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos de Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (LIRPF).

Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (RIRPF).

Introducción a la planificación fiscal/Félix Domínguez Barrero. - 2ª edición.- Zaragoza: Prensas de la Universidad de Zaragoza, 2015.

Análisis del Tratamiento Tributario de la Empresa Familiar y de las particularidades ofrecidas por el ámbito Fiscal Aragonés. Lecciones de la experiencia comparada. /carmen Trueba Cortés, Fernando Rodrigo Sauco, Miguel Angel Barberán Lahuert .- Junio 2019.

WEBGRAFÍA:

Gobierno de Aragón, Impuesto de Sucesiones y Donaciones

- <https://www.aragon.es/-/sucesiones-y-donaciones>

Escala gravamen IRPF 2021 Aragón

- <https://www.iberley.es/temas/escala-irpf-aragon-ejercicio-2020-c9507>

Escala de gravamen Aragón IP

- <https://www.aragon.es/-/naturaleza-y-objeto-del-impuesto>

Valor catastral IBI Zaragoza, Aragón

- https://aplicaciones.aragon.es/valorgam/inicio_validarActivacionDelAplicativo.action

Coeficiente reductor valor catastral.

- <http://elcatastro.blogspot.com/2011/05/reduccion-en-la-base-imponible-del-ibi.html>

Gastos habituales vivienda

- <https://www.aragon.es/documents/20127/674325/30.pdf/35dbc002-e186-3ccd-5f42-d17746240e27>

Impuesto de patrimonio Aragón

- <https://www.aragon.es/-/naturaleza-y-objeto-del-impuesto>

Gastos De Constitución

- <https://www.sdelsol.com/glosario/gastos-de-constitucion/>

Reserva legal:

- <https://www.billin.net/glosario/definicion-reserva-legal/>

Gravamen IRPF estatal (Aragón)

- https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/en_gb/Inicio/Ayuda/Manuales_Folle_tos_y_Videos/Manuales_practicos/IRPF/_Ayuda_IRPF_2019/Capitulo_15__Calculo_del_impuesto_determinacion_de_las_cuotas_integras/Gravamen_de_la_base_liquidable_general/Gravamen_autonomico/Comunidad_Autonomade_Aragon/Comunidad_Autonomade_Aragon.html

Planificación fiscal:

- https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAA_AAAEAMtMSbF1jTAAASNTQ2MLtbLUouLM_DxbIwMDS0NDQ3OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoACf3ZnzUAAAA=WKE

IBI:

- <https://www.fiscal-impuestos.com/impuesto-bienes-inmuebles-IBI.html>

Planificación fiscal:

- <https://www.leopoldopons.com/planificacion-fiscal/>

Cuadro de los tipos impositivos del IP:

- <https://www.aragon.es/-/naturaleza-y-objeto-del-impuesto>

Impuesto de donaciones y sucesiones → Sucesiones

- https://www.aragon.es/documents/20127/13774290/Manual_Sucesiones_30092019.pdf/267de4e8-3a07-f259-4f53-22564facd8ae?t=1571062699229
- <https://www.aragon.es/documents/20127/674325/Instruccion-1-2018-isd.pdf/e82bbcd6-cb9c-1bd6-f1ce-9fe8074b7b1c>

Impuesto de donaciones y sucesiones → Donaciones

- https://www.aragon.es/documents/20127/2035983/Manual_Donaciones_01112018.pdf/ef130bfa-64ca-de7e-2fac-b84231ff6a76?t=1568370625855

Devengo del impuesto de sucesiones y donaciones:

- <https://www.iberley.es/temas/devengo-obligaciones-formularios-isd-19531>
- <https://www.ineaf.es/divulgativo/sistema-tributario/impuesto-sucesiones-donaciones/devengo-y-prescripcion-del-impuesto>

Tabla del coeficiente de amortización para sociedades por estimación directa:

- https://www.gabilos.com/webcontable/amortizacion/estimacion_directa_normal.htm

Impuesto de sociedades

- https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/Ayuda/Manuales_Folletos_y_Videos/Manuales_practicos/_Ayuda_Folleto_Actividades_economicas/4_Impuesto_sobre_Sociedades/4_Impuesto_sobre_Sociedades.html

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos

- <https://www.aragon.es/-/transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos>
- <https://www.fiscal-impuestos.com/guia-fiscal-capitulo-6-impuesto-transmisiones-patrimoniales-actos-juridicos-documentados>
- <https://www.ineaf.es/divulgativo/sistema-tributario/itp-ajd/impuesto-sobre-transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos-documentados-aproximacion-al-concepto>